

**Luxus-Dachgeschosswohnung in 1190 Wien mit 4  
Balkonen und 2 Terrassen - Perfektes Zuhause für  
anspruchsvolle Käufer!**



**Objektnummer: 5282/74**

**Eine Immobilie von Nikolaus Klee e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Wohnfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	4
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	20,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 99,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,09
<b>Kaufpreis:</b>	1.560.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	484,90 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	218,11 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Hannes Vogl**

Nikolaus Klee e.U.  
Josef Reichl-Gasse 12  
7000 Eisenstadt

T 0664 88395362

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

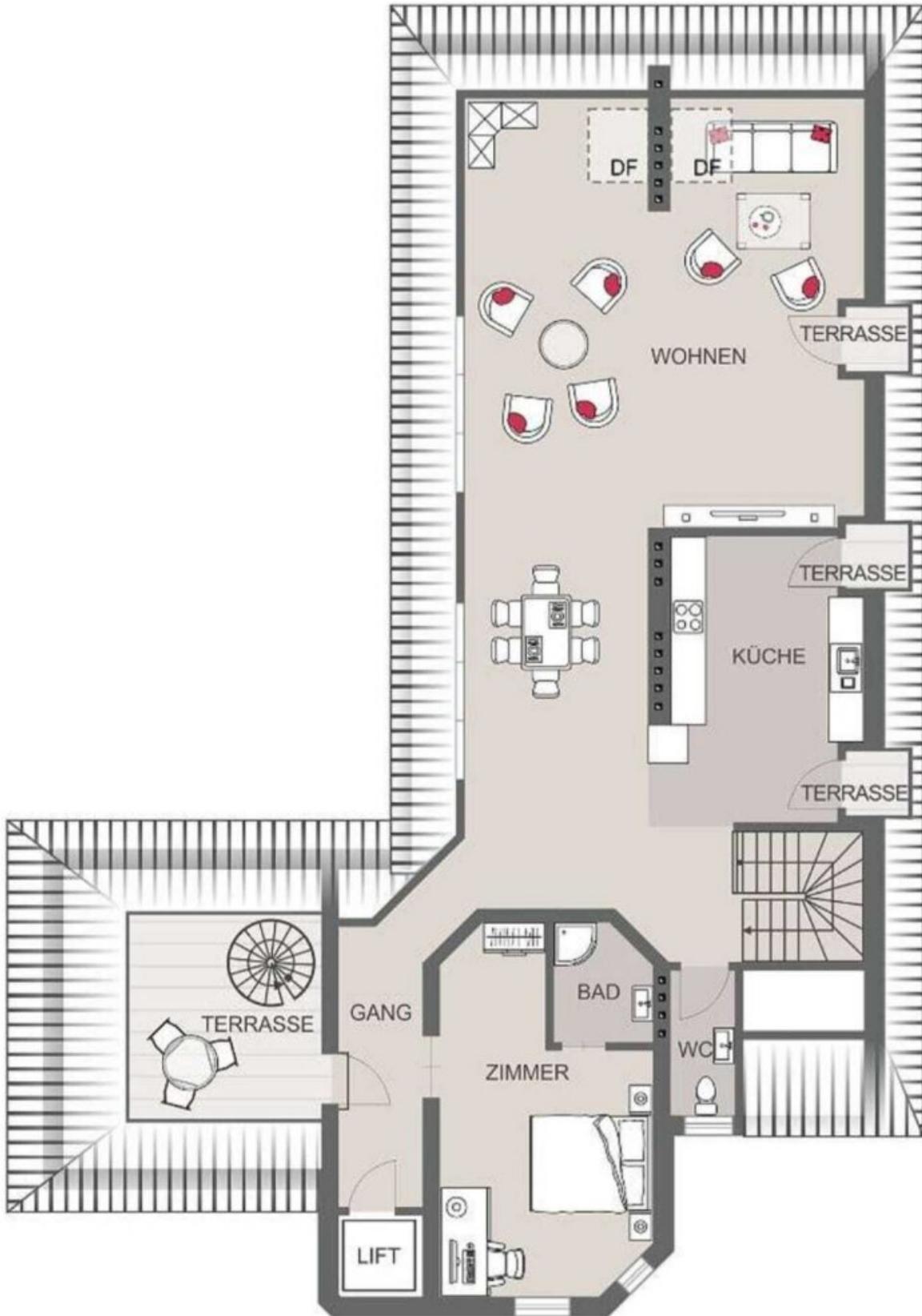


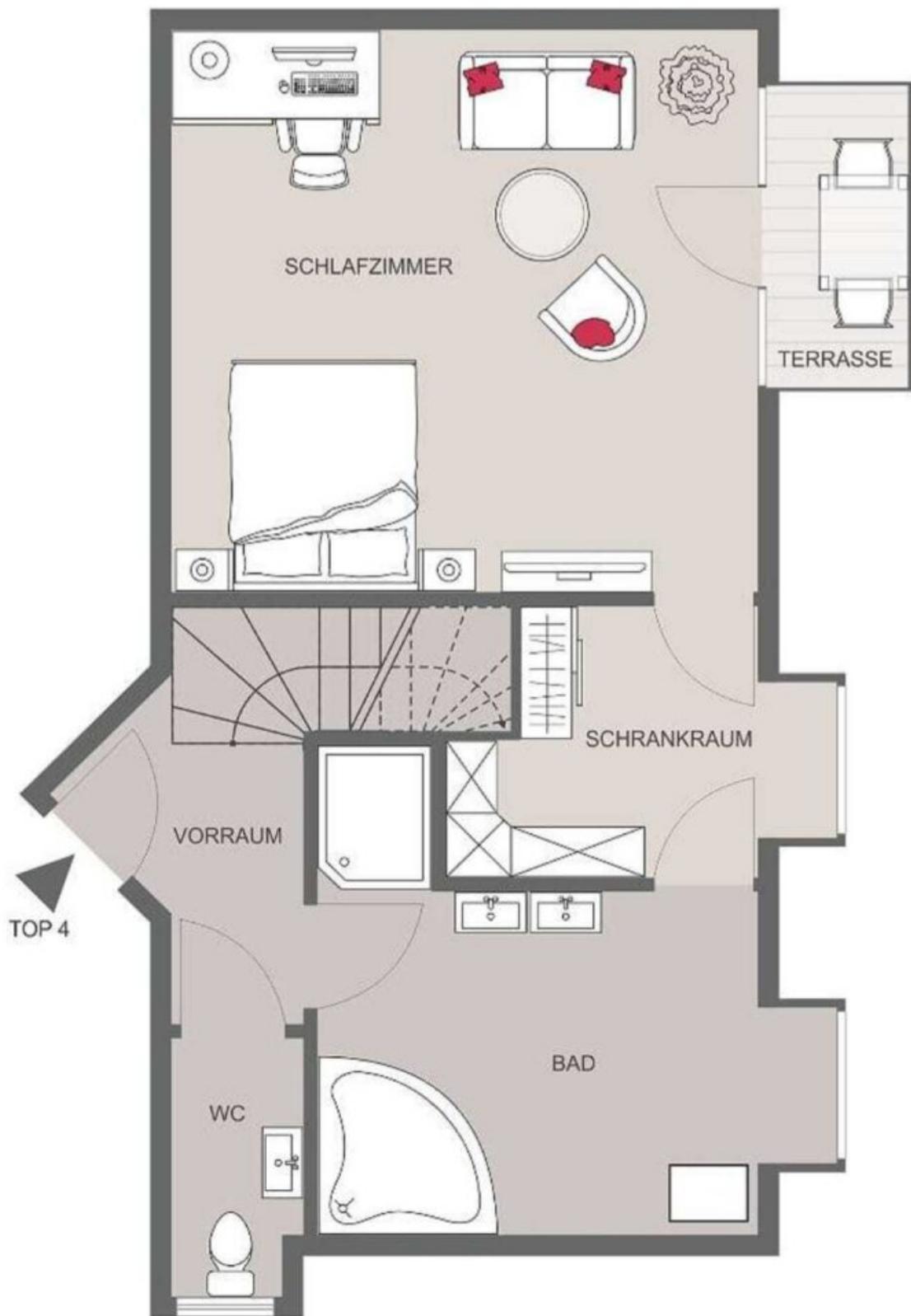


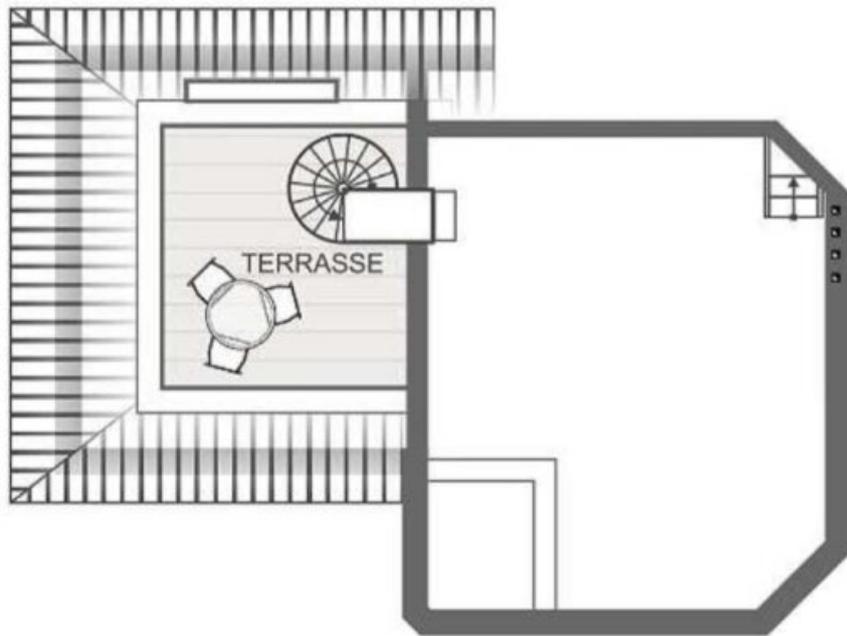












## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im exklusiven Dachgeschoß dieser beeindruckenden Immobilie in 1190 Wien. Diese einzigartige Wohnung bietet Ihnen nicht nur eine großzügige Wohnfläche von 174m<sup>2</sup>, sondern auch eine atemberaubende Aussicht über die Dächer Wiens. Der Kaufpreis von 1.590.000,00 € ist dabei ein wahres Schnäppchen, wenn man bedenkt, was diese Immobilie alles zu bieten hat.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hellen und offenen Wohnkonzept empfangen. Die Wohnküche, die mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist, lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für gemütliche Abende mit Freunden und Familie.

Das Highlight dieser Wohnung sind jedoch die zwei Terrassen, die sowohl einen Blick auf die Stadt als auch auf die grünen Hügel Wiens ermöglichen. Hier können Sie entspannte Stunden verbringen und die Seele baumeln lassen.

Das Schlafzimmer ist ein weiterer Raum, der mit einem en Suite Badezimmer überzeugt. Von hier aus haben Sie ebenfalls Zugang zu einem der Balkone und können den Sonnenaufgang über Wien genießen. Des Weiteren gibt es zwei weitere Zimmer, die sich perfekt als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer eignen.

Die beiden Badezimmer und die zwei separaten WCs bieten Ihnen viel Komfort und sind mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Hier können Sie sich entspannen und den Alltagsstress hinter sich lassen.

Für zusätzlichen Komfort sorgt der Personenaufzug, der Sie direkt in Ihre Wohnung bringt.

Diese Immobilie ist nicht nur eine Wohnung, sondern ein Traum, der wahr wird. Hier können Sie sich ein Leben in Luxus und Komfort gönnen und gleichzeitig von privilegierten Lage profitieren. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Möglichkeit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Juwel präsentieren zu dürfen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap